

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 17 décembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Etait absent et représenté Monsieur :

Gérard BRAMOULLÉ représenté par Sophie JOISSAINS.

Etaient absentes et excusées Mesdames :

Emmanuelle CHARAFE - Maryse JOISSAINS MASINI.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA 019-8994/20/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM MET 20/16308/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La convention pluriannuelle de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé dans le 13ème arrondissement a été signée le 28 juin 2010 par l'ANRU, la Ville de Marseille, Marseille Provence Métropole et les partenaires locaux.

Le PRU doit permettre la mutation d'un quartier comptant un vaste patrimoine foncier public ou parapublic non exploité, constituant presque exclusivement un secteur d'habitat social vétuste. Il s'agit d'accompagner la mutation du quartier en accélérant la réhabilitation ou la rénovation du bâti, en apportant une offre diversifiée de logements et d'activités, en rénovant les espaces publics et privés et en créant des connexions vers les pôles d'attractivité de l'agglomération.

Par délibération n°12/1164/DEVD du 10 décembre 2012, la Ville de Marseille a confié l'aménagement du site des Cèdres nord à la SOLEAM par la concession d'aménagement n°13/00019 d'une durée de 4 ans qui a été prorogée à 3 reprises par avenants portant son échéance au 31 janvier 2023.

Par avenant n°5 à la convention de concession d'aménagement n°T1600908CO notifié à la Soléam le 7 juin 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Cette concession vise, sur une surface d'environ 3 hectares, à permettre la reconstruction de logements neufs dans toute une gamme résidentielle et à réaliser des aménagements publics.

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

L'objet du présent rapport est de présenter au Bureau de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2019.

Le CRAC établi au 31 décembre 2019

Depuis 2013 ont été précisées, les études urbaines d'aménagement, engagées les études techniques et foncières. Les premières opérations d'acquisitions foncières et d'aménagement d'espaces publics ont été lancées, ce qui a permis en particulier de livrer à la Collectivité les jardins partagés des Lauriers, le square et la descente des collèges.

L'activité de la SOLEAM sur l'exercice 2019 et pour les années suivantes porte principalement sur :

- les acquisitions foncières et la commercialisation des lots à bâtir :

Soleam est chargée d'acquérir des terrains auprès du bailleur HMP et de la Ville de Marseille, de les remembrer, de créer les espaces et équipements publics prévus au schéma d'aménagement de la concession (joint au Compte-rendu annuel à la collectivité ci-annexé), de viabiliser puis céder des lots constructibles.

L'Association foncière logement (AFL) doit réaliser un programme mixte d'habitations et de commerces sur le lot 2 du schéma d'aménagement. Cette opération a été retardée et l'acquisition auprès du bailleur social Habitat Marseille Provence (HMP), puis la cession de l'emprise foncière à l'AFL interviendront en 2020. La cession se fera à l'euro symbolique conformément à la convention ANRU.

Un équipement « petite enfance » devait être construit sur le lot 3. Du fait de l'abandon de ce projet par l'opérateur Alterna qui le portait, la cession du lot n'a pas pu se faire. Une nouvelle destination pour ce lot est à l'étude.

Un ensemble constitué d'une résidence seniors, de logements en accession et de commerces doit être édifiée sur le lot 4/6. La négociation en vue de la pré-commercialisation de ce lot a été plus longue qu'envisagée, elle est désormais prévue pour 2020. Cette vente sera réalisée à un coût inférieur au prévisionnel. Une renégociation avec HMP a été engagée pour diminuer le prix d'achat du terrain. La surface de ce lot a dû être réduite pour permettre la reconstruction par la Ville de Marseille de l'école Bouge et l'élargissement de la rue Marathon.

Une opération complexe de deux immeubles de logements, dont des logements locatifs sociaux PLS, séparés par une voie publique, doit prendre place sur le lot 10, incluant l'actuel centre commercial. Ce projet sera engagé après l'acquisition des murs et fonds commerciaux. Un dossier de déclaration d'utilité publique a été déposé au 2ème trimestre 2019 pour permettre l'expropriation.

- les études et les travaux d'aménagement :

Les études de sol réalisées en vue de la cession du lot 2 à l'AFL ont montré des insuffisances de portance. Soleam engage en 2020 les études et les travaux permettant de rendre cette parcelle constructible.

Les études préliminaires à la réalisation de l'ouvrage complexe de la « descente des Cèdres » ont été poursuivies, un appel d'offre a été lancé en 2019 pour des travaux qui seront engagés fin 2020.

Une faisabilité a été réalisée pour la mission de parachèvement de l'esplanade des Cèdres, dont la réalisation est dépendante de l'achèvement des travaux du lot 4/6 par le promoteur.

Une consultation d'entreprise a été lancée fin 2019 en vue de désigner un opérateur pour réaliser la traverse des cèdres. La consultation a été fructueuse et une entreprise a été retenue. Les travaux sont engagés en 2020, en coordination avec l'achèvement d'un programme de 40 logements sociaux par HMP (lot 21) qui sera desservi par cette voie.

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

Une réflexion va être engagée en 2020 relative à la clôture de cette opération et le lancement d'une nouvelle concession dans le contexte du NPNRU du « Grand Saint Barthélémy et du Grand Malpassé » en cours d'élaboration.

Le bilan arrêté au 31 décembre 2019

Le bilan financier de référence est le bilan établi au 31 décembre 2018 approuvé au Conseil Métropolitain du 20 juin 2019.

Les dépenses de l'année 2019 :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses réalisées s'élèvent à 184 688 euros TTC au regard des 1 068 707 euros prévus.

La nette diminution de ce poste par rapport au budget prévisionnel provient principalement :

- du décalage en 2020 de paiements prévus en 2019 pour l'achat de terrains auprès d'HMP, un nouveau protocole foncier devant être établi avec ce bailleur (du fait de l'évolution des programmes et des prix d'acquisitions) ;
- du report en 2020 des travaux d'aménagement des espaces publics
- de la diminution de la rémunération sur dépenses et recettes du fait décalage des opérations sur les lots 2 et 4/6.

Les dépenses cumulées au 31 décembre 2019 réalisées, hors TVA reversée, s'élèvent à 3 518 931 euros TTC (27,2 % du montant total des dépenses prévisionnelles) dont :

- 127 844 euros TTC pour les études soit 67,4 % du budget total prévisionnel des études,
- 1 155 113 euros TTC pour le foncier soit 31,5 % du budget total prévisionnel du foncier,
- 2 671 euros TTC pour les travaux de dépollution et démolition, soit 3 % du budget total prévisionnel pour ces postes ;
- 1 475 431 euros TTC pour les travaux et honoraires techniques, soit 21,2 % du budget total de ces postes,
- 130 246 euros TTC pour les dépenses annexes soit 47,6 % du budget total prévisionnel des dépenses annexes,
- 909 euros de frais financiers soit 100 % du budget prévisionnel en frais financier,
- 626 717 euros de rémunération soit 63,4 % du montant total du budget global de ce poste.

Au terme de la concession, les dépenses totales de l'opération d'aménagement s'élèveront, à 14 222 941 euros TTC, en augmentation de 118 491 euros TTC par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2018.

Ce montant global des dépenses prévisionnelles se décompose ainsi :

- 190 620 euros TTC pour le budget études (1,3 % des dépenses totales) qui est en augmentation de 4 770 euros par rapport au CRAC précédent du fait du recours à une prestation supplémentaire de géomètre.
- 4 824 186 euros TTC pour les acquisitions foncières (34 % des dépenses totales), en diminution de

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

151 775 euros du fait de la diminution du prix d'acquisition du lot 4,

- 7 836 580 euros TTC pour les travaux d'aménagement (démolitions, VRD, dépollution) et d'honoraires techniques (55% des dépenses totales) ; ce montant est en augmentation de 226 201 euros par rapport aux prévisions du CRAC précédent pour répondre principalement à la nécessité d'entreprendre d'importants travaux de terrassement pour le lot 2, et au résultat des appels d'offre relatif à la réalisation de la traverse des cèdres supérieurs à l'estimation du maître d'œuvre.

- 284 514 euros TTC pour les dépenses annexes et les frais de commercialisation (2 % des dépenses totales), en augmentation de 29 156 euros, du fait principalement de l'accroissement des taxes foncières relatives au portage foncier,

- 909 euros TTC de frais financiers,

- 1 086 132 euros TTC de rémunérations (7,6 % des dépenses totales), en augmentation de 10 139 du fait d'une meilleure constructibilité envisagée pour le lot 22.

Les recettes :

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues en 2019 s'élèvent à 1 118 236 euros TTC, au regard des 1 180 020 euros TTC attendus.

Elles sont en diminution de 61 784 euros TTC par rapport au prévisionnel en raison principalement du décalage de la cession du lot 4 (63 240 euros) et d'un terrain complétant le lot 1 (11 543 euros).

Elles sont essentiellement constituées de la participation de la Ville de Marseille aux équipements et de la participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2019, les recettes s'élèvent à 5 175 143 euros TTC, soit 40,1% des recettes globales, et correspondent :

- aux cessions constructeurs encaissées pour 209 880 euros TTC soit un taux d'avancement des cessions de 9,2 %,

- à la subvention de l'ANRU pour 600 160 euros, à la subvention Région pour 73 214 euros soit un taux d'avancement de 39,2 % des subventions attendues de l'ANRU et des collectivités partenaires,

- aux participations de la Ville de Marseille pour 210 331 euros d'apport foncier, de 964 834 euros au titre de sa participation aux équipements du PRU et de la Métropole pour 2 740 402 euros d'équilibre et 360 000 euros au titre des équipements de sa compétence, soit un taux d'avancement du versement des participations de 46,9 %,

- à des produits financiers et divers pour 16 322 euros.

Au terme de la concession, les recettes (hors participations du concédant) s'élèvent à un montant global de 5 540 081 euros TTC (5 402 281 euros 2018), en augmentation de 137 800 euros en regard du bilan approuvé l'an dernier. Elles comprennent principalement, hors produits divers :

- les cessions de charges foncières à hauteur de 2 826 625 euros TTC.

- la participation financière des différents partenaires de la convention ANRU:

- la contribution financière de la Ville à la réalisation d'équipements publics d'un montant de 964 834 euros TTC a fait l'objet d'une convention de financement tripartite n°16/077 entre la Métropole, la Ville et la Soleam, signée le 23 novembre 2016.

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

- l'ANRU estimée à 1 000 160 euros TTC
- la Région pour 732 139 euros TTC.
- La participation de la Ville alors concédante

La Ville a contribué à l'équilibre du bilan par le biais d'un apport foncier en nature à la SOLEAM d'un montant de 210 331 euros.

La participation de la Métropole

• La Métropole versera à la Soleam une participation en numéraire à l'équilibre du bilan pour un montant prévisionnel de 7 543 160 euros, inchangé par rapport au précédent CRAC. 2 740 402 euros TTC ont déjà été versés, les autres règlements seront versés selon l'échéancier prévisionnel suivant sous réserve de l'adoption du budget métropolitain pour 2021 :

- 2020 : 0 euros TTC
- 2021 : 2 000 000 euros TTC
- 2022 : 1 729 765 euros TTC
- 2023 : 1 072 993 euros TTC

• La participation aux équipements liée au conventionnement ANRU prévue dans la convention tripartite passée entre la Métropole/Ville/Soleam n°16/077 d'un montant de 392 147 euros TTC sera versée à l'opération en fonction de l'échéancier suivant :

- 360 000 euros TTC déjà versés en 2016
- 32 147 euros TTC en 2022

Avance

Le concessionnaire a bénéficié d'une avance de trésorerie de 400 000 euros TTC. Cette avance sera remboursée à la Métropole en 2023.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 15 décembre 2020.

Où il le rapport ci-dessus,

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2019 pour la convention de concession passée avec la SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé - les Cèdres arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2019 ci-annexé.

Article 2 :

La participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 7 753 492 euros est inchangée. La participation restant à verser est ainsi planifiée :

- 2020 : 0 euros TTC
- 2021 : 2 000 000 euros TTC
- 2022 : 1 729 765 euros TTC
- 2023 : 1 072 993 euros TTC

La participation liée au conventionnement ANRU d'un montant de 392 147 euros TTC est inchangée. Le solde de 32 147 euros TTC est à verser en 2022.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition écologique et énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT